



Journal of Greater Khorasan

Vol. 17, No. 62, 2026

Received 05 Feb 2025 | Revised 09 Oct 2025 | Accepted 14 Dec 2025 | Published 15 Jun 2026

ISSN (Online): 2717-1671

ISSN (Print): 2251-6131

Research article

Qualitative Content Analysis of Urban Regeneration Laws and Regulations in Addressing the Issues of Inefficient Urban Fabrics (Case Study: Ansar and Arvand Neighborhoods of Mashhad Metropolis)

Malihe Salahi (a), Sanaz Saeidi Mofrad (b)*

a) Guest Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Islamic Art and Architecture, Imam Reza International University, Mashhad, Iran (Ml.salahi1398@gmail.com)

b) Associated professor, Department of urbanism, Ma.C., Islamic Azad University, Mashhad, Iran (Sanaz.saeidimofrad@iau.ac.ir)

Keywords

Urban regeneration, laws and regulations, inefficient urban fabrics, content analysis, Mashhad

Citation

Salahi, M., & Saeidi Mofrad, S. (2026). Qualitative Content Analysis of Urban Regeneration Laws and Regulations in Addressing the Issues of Inefficient Urban Fabrics (Case Study: Ansar and Arvand Neighborhoods of Mashhad Metropolis). *Journal of Greater Khorasan*, 17(62), 105-136.



Use your device to scan and read articles online

Abstract

The rapid growth of urbanization has intensified the deterioration and inefficiency of urban fabrics and neighborhoods, leading to the emergence of complexities and uncertainties within urban systems. "Urban regeneration" has become an undeniable approach to intervention in these fabrics in the 21st century, and urban laws and regulations have defined the means of exerting power for change and regeneration. Given the existence of widespread issues such as high population density, saturation and weakness of physical-functional infrastructure, social anomalies and harms, income and cultural gaps, environmental pollution, and overall decline in the quality of life in the Ansar and Arvand neighborhoods of Mashhad metropolis, this research reviews urban regeneration laws and regulations aimed at solving the issues in these neighborhoods through a qualitative content analysis approach. In the first step, the thematic analysis of field studies to understand the current situation and the SWOT tables obtained from it was purposefully examined. After final screening, 18 sub-categories (the most important issue networks) were coded under six intermediate categories derived from the axes of the Sixth Economic, Social, and Cultural Development Plan of the Islamic Republic of Iran concerning the main category of "urban regeneration." In the second step, the content of the most widely used laws and regulations applicable to the Urban Regeneration Organization of Iran was identified, coded, and analyzed, extracting key and strategic themes under each one. Finally, in the third step, a matrix was formed from the integration of the first and second steps to examine the impact of each key and strategic theme in addressing the issue networks of the neighborhoods. The most important and influential laws and regulations in addressing the issues in the Ansar and Arvand neighborhoods are as follows: "National Strategic Document for Revitalization, Rehabilitation, Renovation, and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban Fabrics," "Sixth Economic, Social, and Cultural Development Plan of the Islamic Republic of Iran," "Executive Regulations for National Sustainable Urban Regeneration Program," and "Law on Organizing and Supporting Housing Production and Supply."

DOI: <https://doi.org/10.22034/jgk.2025.504766.1253>

URL: https://jgk.imamreza.ac.ir/article_252250.html



©Authors retain the copyright and full publishing rights.

* Corresponding Authors

Introduction

Dilapidated and inefficient fabrics refer to entire urban spaces or parts of them that have experienced disruption and inefficiency in their vital biological systems, both structurally and functionally. Urban regeneration, as a general term encompassing other concepts such as rehabilitation, renewal, reconstruction, empowerment, and revitalization, aims to create new urban spaces while preserving the main spatial (physical and functional) characteristics. This approach seeks to achieve the fundamental goal of development and address the complex issues of dilapidated and inefficient areas, thereby enhancing the welfare and quality of life for their residents.

Urban laws and regulations serve as one of the fundamental pillars of contemporary urban planning systems and act as the executive backbone for urban development plans at various scales with diverse objectives, including renovation, regeneration of dilapidated fabrics, and improving the quality of living environments. The emergence of the concept of "regenerating dilapidated and inefficient fabrics" can be traced back to the "Law on Urban Renewal and Development" enacted in 1968. Subsequently, in 2010, the "Law on Supporting the Revitalization and Rehabilitation of Dilapidated and Inefficient Urban Fabrics" was defined and approved within the country's legal system. Based on this law, the government prepared and approved the "National Strategic Document for the Revitalization, Rehabilitation, Renewal, and Empowerment of Dilapidated Fabrics" in 2014 (according to Article 16) and the "Executive Regulations for the National Program for Sustainable Urban Regeneration" in 2018.

In the 1970s, during the rapid spatial-physical development of Mashhad city, the Ansar and Arvand neighborhoods in Shahid Rajaei Town had an informal origin outside the legal boundaries of urban development. Like eight other disordered zones of the city, they were classified as dilapidated and inefficient fabrics and informal settlements. Over time, due to population growth and urban expansion, these areas were annexed to the legal boundaries of the city and are now known as Ansar and Arvand neighborhoods. Following recent decades' migrations, these neighborhoods continue to face extensive issues such as high population density, saturation of social and physical infrastructure, widening income and

cultural gaps, increasing social disorders and harms, low permeability within the fabric, existence of incompatible land uses, lack of adequate green space, dilapidated structures, poor quality buildings, environmental pollution, etc. Consequently, this study aims to qualitatively analyze laws and regulations related to urban regeneration to address the issues faced by these dilapidated and inefficient neighborhoods. Accordingly, the research questions are as follows:

- 1- What are the most significant issue networks (subcategories) in Ansar and Arvand neighborhoods?
- 2- What are the most commonly used laws and regulations applied by the Urban Regeneration Organization of Iran?
- 3- Which key themes and strategies do these laws and regulations address?
- 4- Do these laws and regulations provide supportive content for solving the issue networks (subcategories) in Ansar and Arvand neighborhoods?
- 5- What are the most important and influential laws and regulations regarding addressing the issue networks in Ansar and Arvand neighborhoods?

Materials and Methods

This qualitative research is descriptive-analytical in nature and is fundamentally based on library methods (for understanding theoretical background as well as laws and regulations applicable by the Urban Regeneration Organization of Iran) and survey methods (to study the current situation in Ansar and Arvand neighborhoods through SWOT analysis). The method for analyzing data is based on qualitative content analysis using an induc.

Discussion and Findings

The findings to answer the research questions are based on three steps as follows:

In the first step, thematic analysis of field studies regarding the current situation of neighborhoods and SWOT tables obtained from these studies was conducted. The sub-categories (the most important issue networks of Ansar and Arvand neighborhoods) were coded under six intermediate categories derived from the axes of the Sixth Economic, Social, and Cultural Development Plan of the Islamic Republic of Iran (based on the conceptual model of the research) concerning

the main category of "urban regeneration." Then in the second step, the most widely used laws and regulations applicable to the Urban Regeneration Organization of Iran were identified, including 3 main laws and 1 regulation, along with 8 other laws, regulations, documents, or approved appendices that were coded. Based on this, a content analysis of these laws and regulations was conducted; thus, visions, goals, strategies, policies, notes or legal articles affecting the resolution of neighborhood issues were extracted as key and strategic themes under each law or regulation. Finally, in the third step, a matrix was formed from integrating steps one and two to qualitatively analyze the impact and role of laws and regulations in addressing the issues in Ansar and Arvand neighborhoods under the categorization of six axes of the Sixth Development Plan concerning urban regeneration and its sub-categories.

According to the research findings, the highest frequency corresponds to "National Strategic Document for Revitalization, Rehabilitation, Renovation, and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban Fabrics," "Sixth Economic, Social, and Cultural Development Plan of the Islamic Republic of Iran," "Executive Regulations for National Sustainable Urban Regeneration Program," and "Law on Organizing and Supporting Housing Production and Supply."

Conclusions

"Urban Redevelopment" can be viewed as a "response" to "urban issues" that leads to the reduction or resolution of the configurations of phenomena associated with the decline of an area in various dimensions (physical-functional, cultural-social, economic, environmental, etc.) and provides a general response to the existing problems in each dimension. Therefore, the importance of redevelopment in urban management is undeniable, with its ultimate goal and product being "development" in an urban area; a development that arises from "changes" and brings about further "changes." On the other hand, the redevelopment of dilapidated and inefficient urban fabrics has been placed on the agenda of the Ministry of Housing and Urban Development and municipalities in Iran according to the law. In this regard, the laws and regulations governing the Urban Redevelopment Organization of Iran,

including: the Law on Organizing and Supporting Housing Production and Supply, the Law on Supporting the Revitalization, Improvement, and Renovation of Dilapidated and Inefficient Urban Areas, the Sixth Economic, Social, and Cultural Development Plan of the Islamic Republic of Iran, and the Executive Regulations for the National Sustainable Urban Redevelopment Program, along with the executive regulations and supplementary laws for each of these items, can serve as tools for broader intervention. Therefore, this research has sought to analyze the qualitative content of the laws and regulations governing the Urban Redevelopment Organization of Iran, aiming to utilize legal frameworks and support for the development of these neighborhoods and to create positive changes to address the existing network of issues.

In summary, a review of resources and studies in this area indicates that, in terms of policymaking and existing national laws in Iran, despite the strategies outlined in national development programs and the efforts of various government entities including the Ministry of Housing and Urban Development, the Ministry of Interior, the banking network, municipalities, service companies, and other relevant institutions, significant actions have not been taken towards the redevelopment of dilapidated urban fabrics. The qualitative content analysis of this research corroborates this claim, as findings reveal that the coverage and support provided by laws and regulations (key and strategic themes) for addressing the network of issues in the Ansar and Arvand neighborhoods under the categorization of the Sixth Development Plan (subcategories) are very limited. It appears that a major reason for this is the lack of suitable implementation models based on the ecology of cities in the country and the absence of legal and executive mechanisms at both local and national levels. Meanwhile, if the body of laws possesses necessary strengths and qualities in terms of content, credibility, thematic coverage, and spatial relevance, they can play a fundamental role in developing dilapidated and inefficient urban neighborhoods and consequently contribute to urban development by providing necessary legal frameworks.



پژوهشنامه خراسان بزرگ

دوره ۱۷، شماره ۶۲، بهار ۱۴۰۵

ISC | MSRT | ICI

شاپا الکترونیکی: ۲۷۱۷-۱۶۷۱

شاپا چاپی: ۲۲۵۱-۶۱۳۱

مقاله پژوهشی

تحلیل محتوای کیفی قوانین و مقررات بازآفرینی شهری در راستای حل مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه موردی: محلات انصار و اروند کلانشهر مشهد)

ملیحه صلاحی (الف)، ساناز سعیدی مفرد (ب)*

(الف) استاد مدعو گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری اسلامی، دانشگاه بین‌المللی امام رضا (ع)، مشهد، ایران. (ML.salahi1398@gmail.com)

(ب) دانشیار گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران. (Sanaz.saeidimofrad@iau.ac.ir)

چکیده

رشد شتابان شهرنشینی، به تشدید ضرب‌آهنگ فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌ها و محلات شهری و ظهور پیچیدگی‌ها و عدم قطعیت سیستم‌های شهری انجامید. «بازآفرینی شهری» در قرن ۲۱ به‌عنوان متأخرین و پذیرفته‌ترین رویکرد مداخله در این بافت‌ها اهمیتی انکارناپذیر یافت و قوانین و مقررات شهری نیز شیوه‌عامل قدرت برای تغییر و بازآفرینی را تعریف نمود. لذا بنا به وجود مسائل گسترده‌ای همچون: تراکم بالای جمعیت و اشباع و ضعف زیرساخت‌های کالبدی- عملکردی، ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی، شکاف‌های درآمدی و فرهنگی، آلودگی‌های زیست‌محیطی و غیره و در مجموع کاهش کیفیت زندگی در محلات انصار و اروند کلانشهر مشهد، پژوهش حاضر به مرور قوانین و مقررات بازآفرینی شهری در راستای حل مسائل این محلات طبق رویکرد تحلیل محتوای کیفی پرداخته که در گام اول: تحلیل مضامین مطالعات میدانی شناخت وضع موجود و جداول سوات مستحصل از آن به‌صورت هدفمند بررسی شد و پس از غربالگری نهایی، ۱۸ خردمقوله (مهم‌ترین شبکه مسائل) در ذیل شش مقوله میانی مستخرج از محورهای برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در راستای مقوله اصلی «بازآفرینی شهری» کدگذاری گردید، سپس در گام دوم محتوای متون پراکندترین قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران شناسایی، کدگذاری و تحلیل شد و مضامین کلیدی و راهبردی در ذیل هر یک استخراج گردید؛ در نهایت در گام سوم ماتریسی برگرفته از ادغام گام‌های اول و دوم تشکیل شد و اثرگذاری هر مضمون کلیدی و راهبردی در رفع شبکه مسائل محلات مورد بررسی قرار گرفت. مهم‌ترین و اثرگذارترین قوانین و مقررات در راستای رفع شبکه مسائل محلات انصار و اروند به‌ترتیب عبارتند از: «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، «قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، «آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری» و «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن».

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۱۷

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۴/۰۷/۱۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۹/۲۳

تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۳/۲۵

شماره صفحات: ۱۳۶-۱۰۵

واژگان کلیدی:

بازآفرینی، قوانین و مقررات، بافت‌های ناکارآمد شهری، تحلیل محتوا، مشهد

استناد به مقاله:

صلاحی، م؛ و سعیدی مفرد، س. (۱۴۰۵). تحلیل محتوای کیفی قوانین و مقررات بازآفرینی شهری در راستای حل مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه موردی: محلات انصار و اروند کلانشهر مشهد). پژوهشنامه خراسان بزرگ، ۱۷(۶۲)، ۱۳۶-۱۰۵.



از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید.

DOI: <https://doi.org/10.22034/jgk.2025.504766.1253>



URL: https://jgk.imamreza.ac.ir/article_252250.html



©Authors retain the copyright and full publishing rights.

مقدمه

طی نیم قرن اخیر، رشد شتابان شهرنشینی، فراتر از امکانات و اقدامات توسعه شهری در ایران بوده که مشکلاتی گسترده در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی را ایجاد نموده است. رویارویی با چالش‌های شهرهای کنونی کشور، نیازمند دگرسازی و دگردیسی روال مسلط کنونی و استفاده از رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری است.

ناکارآمدی نظام برنامه‌ریزی شهری کشور، به دلایل متعددی منجر به گرفتاری شهرها در چرخه توسعه‌نیافتگی شده و این ناکارآمدی در مقیاس‌ها و حوزه‌های موضوعی مختلف بروز کرده است ([Zangisheh et al., 2024, p. 188](#)).

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، کل یا آن بخشی از فضاهای شهری هستند که نظام زیستی آن‌ها هم از لحاظ ساخت و هم از نظر کارکرد اجزای حیاتی، دچار اختلال و ناکارآمدی شده‌اند ([Shah Karami, 2016](#)). بازآفرینی شهری، به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی را دربر می‌گیرد، ضمن حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی)، به خلق فضای شهری جدید در راستای نیل به هدف اساسی توسعه و حل مسائل پیچیده نواحی فرسوده و ناکارآمد دچار تنزل و ارتقاء بخشی به رفاه و کیفیت زندگی ساکنان آن مناطق می‌پردازد

([Sarraf, 2015, p. 67](#); [Zangi Abadi & Moayedfar, 2012, p. 298](#)).

قوانین و مقررات شهری به‌مثابه یکی از ارکان اساسی نظام برنامه‌ریزی شهری معاصر ([Rahimi & Heidari, 2023, p. 183](#)) و به‌عنوان پشتوانه اجرایی طرح‌های توسعه شهری در مقیاس متفاوت و با اهداف متنوع از قبیل نوسازی، بازآفرینی بافت و ارتقاء کیفیت محیط زندگی به تصویب می‌رسند و اجرا می‌شوند ([Poggesi, 2007, p. 23](#)).

ظهور مفهوم «بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد» برای نخستین بار به‌طور مشخص به «قانون نوسازی و عمران شهری» باز می‌گردد که در سال ۱۳۴۷ و در قالب ۲۶ ماده به

تصویب رسید، سپس در سال ۱۳۸۹، «قانون حمایت از احیاء و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» با ۱۷ ماده، در نظام حقوقی کشور تعریف و به تصویب رسید. بند (ب) همین ماده نیز، بر ضرورت تهیه نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، وزارت مسکن و شهرسازی و یا شهرداری و تصویب آن توسط کمیسیون‌های موضوع ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری تأکید شده است. هیئت دولت، بر اساس قانون مذکور، «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده» را در سال ۱۳۹۳ (مطابق ماده ۱۶) و «آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار» را در سال ۱۳۹۷ تهیه و تصویب نموده است ([Rahimi & Heidari, 2023, p. 184](#); [Zebardast, 2017](#)).

در دهه ۱۳۵۰ و در فرایند توسعه پرشتاب کالبدی- فضایی شهر مشهد، محلات انصار و اروند در شهرک شهید رجایی، خاستگاهی غیررسمی داشته و در خارج از مرزهای قانونی توسعه شهر شکل گرفتند و همچون هشت پهنه نابسامان دیگر شهر، جزء بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در زمره سکونتگاه غیررسمی شهر محسوب می‌شدند. به‌مرور زمان و با توجه به رشد کالبدی و جمعیتی، این پهنه نیز به محدوده قانونی شهر الحاق گردید و اکنون با نام محلات انصار و اروند شناخته می‌شود. این محلات عمدتاً بافتی با خاستگاه روستایی مهاجر از استان‌های جنوبی، مرکزی، خراسان رضوی، خراسان جنوبی و سیستان و بلوچستان دارد که در پی مهاجرت‌های دهه‌های اخیر، این بخش از شهر را برای سکونت و فعالیت خود برگزیده‌اند ([Mashhad Municipality, 2018](#)). اما همچنان با مسائل گسترده‌ای همچون: تراکم بالای جمعیت و اشباع زیرساخت‌های اجتماعی و کالبدی، ازدیاد شکاف‌های درآمدی و فرهنگی، افزایش ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی، نفوذپذیری پایین به داخل بافت، وجود کاربری‌های ناسازگار، فقدان

فضای سبز کافی، بدنه‌های فرسوده، ریزدانی و کیفیت ضعیف ابنیه، گسترش آلودگی‌های زیست‌محیطی و غیره و در مجموع کاهش کیفیت زندگی دست‌وپنجه نرم می‌کنند. پرواضح است که بررسی و تحلیل محتوای قوانین و مقررات بازآفرینی شهری، نه تنها به ایجاد یک چهارچوب قانونی مناسب کمک می‌کند، بلکه با شناسایی نیازهای جامعه، فرصت‌ها و محدودیت‌ها و تقویت همکاری بین‌نهادی به تدارک فرایندی می‌انجامد که همخوانی بیشتری با شرایط محلی و نیازهای اجتماعی دارد و اصول پایداری را تضمین می‌کند. لذا پژوهش حاضر بر آن است تا براساس رویکرد تحلیل محتوای کیفی به مرور قوانین و مقررات پیرامون بازآفرینی شهری در راستای رفع شبکه مسائل این محلات فرسوده و ناکارآمد شهری بپردازد؛ بر این اساس سؤال اصلی تحقیق عبارت است از: مهم‌ترین و اثرگذارترین قوانین و مقررات در راستای رفع شبکه مسائل محلات انصار و اروند کدام‌اند؟

مبانی نظری

بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

شهرنشینی نقش حیاتی در تسهیل پیشرفت‌های اقتصادی و اجتماعی ایفا کرده و به‌طور قابل توجهی کیفیت زندگی مردم را بهبود بخشیده است. با این حال، شهرنشینی سریع همچنین منجر به چالش‌های مختلفی درون شهرها شده است، مانند استفاده ناکارآمد از زمین، محیط‌های زندگی نامطلوب و از دست رفتن شخصیت شهری

(Wang et al., 2015; Zhang et al., 2021;)

(Zheng et al., 2017) که به خلق بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری انجامیده است، این بافت‌ها، محوطه‌ها و فضاهایی از شهر هستند که به‌سبب موارد عام (وجوهی که در هر بافتی با هر نوع گونه‌بندی کالبدی و فضایی و در هر زمان و برای هر قشر اجتماعی و اقتصادی می‌تواند چالش ایجاد کند، مثل: گسل، زلزله، آلودگی هوا، فقدان یا کاهش منابع حیاتی و غیره) و خاص (وجوهی که در پاره‌ای از گونه‌های کالبدی و فضایی شهر و در زمان‌هایی خاص به

وقوع می‌پیوندند و دامنه‌ای از اقشار اجتماعی را متأثر می‌سازد و در صورت هم‌پوشی با وجوه عام، تأثیری مضاعف و تشدید کننده دارد، مثل: نقصان دسترسی در بافت دارای مورفولوژی ارگانیک، فقدان خدمات مناسب، نازل بودن استحکام بنا و غیره)، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور هستند و کیفیت زندگی در این مناطق را تحت تأثیر خود قرار می‌دهد. از جمله مسائل و مشخصه‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری عبارتند از:

۱- **بعد کالبدی و عملکردی:** بافت ارگانیک یا اندام‌واره، بافت فشرده، ریزدانه و کوتاه‌مرتبه، ناپایداری فیزیکی به‌ویژه در مواجهه با سوانح طبیعی از جمله زلزله، وجود ناسازگاری و ازدحام فعالیت، فقدان یا کمبود شدید خدمات؛

۲- **بعد محیط‌زیستی و خدمات شهری:** فقدان و یا نارسایی تجهیزات شهری، وجود نارسایی در سیستم دفع آب‌های سطحی، ضعف و نقصان در ارائه خدمات شهری و اجرای پروژه‌های عمرانی و خدمات‌رسانی، کیفیت نازل محیطی و آلودگی محیطی، فقدان بهداشت عمومی، نقصان در جمع‌آوری و دفع زباله‌های شهری، فقدان سیستم دفع فاضلاب؛

۳- **بعد حمل‌ونقل و دسترسی:** شبکه ارتباطی ناکارآمد به‌لحاظ ظرفیت کم شبکه و کمبود تأسیسات و تجهیزات ترافیکی، شبکه ارتباطی با عرض کم و نفوذپذیری نازل؛

۴- **بعد ثبتی و حقوقی:** قطعات فاقد خطوط تفکیکی، موانع و مشکلات ثبتی نظیر مشاعی، فقدان سند رسمی مالکیت و بنجاق، وجود وارثان متعدد و بلا تکلیفی وضعیت حقوقی املاک، موانع حقوقی نظیر توقف و بازداشت و دارای پرونده قضایی بودن برخی املاک، موانع اداری از قبیل نداشتن پایان کار، احداثات غیرمجاز و مانند آن؛

۵- **بعد اقتصادی:** عدم انگیزه لازم جهت سرمایه‌گذاری در بافت از سوی بخش خصوصی، پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و مسکن و توقف ساخت‌وساز در این مناطق، رکود فعالیت همراه با افزایش فعالیت‌های کاذب همچون

دستفروشی و مواردی از این دست، وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین، سکونت اقشار کم‌درآمد؛

۶- **بعد فرهنگی- اجتماعی:** پایین بودن منزلت اجتماعی، شیوع ناهنجاری‌های اجتماعی، خروج ساکنان بومی، افزایش مهاجرت و کاهش سابقه سکونت در بافت (سکونت ناپایدار ترمینالی)، افزایش ناهنجاری‌ها اجتماعی، ایجاد بحران‌های امنیتی، افزایش فاصله طبقاتی؛

۷- **بعد مدیریتی، ساختاری و اجرایی:** ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی و نیز ضعف همکاری نهادها (Ghahramani, 2011, p. 3; Andalib, 2013, p. 42-57).

رویکرد بازآفرینی شهری به‌عنوان دیدگاه و عملی جامع و یکپارچه برای پرداختن به چالش‌های یاد شده در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری شناخته می‌شود که به تسهیل احیای این بافت‌ها و رفع مسائل آن در تمام ابعاد مذکور می‌پردازد؛ از اینرو بازآفرینی شهری به عنصر اصلی برنامه‌ریزی شهری در بسیاری از کشورها و مناطق تبدیل شده و سعی دارد با بهره‌گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگرداند (Wang et al, 2017; Korkmaz & Balaban, 2020, p. 1; Ramazani-Vafa, 2016, p. 36).

به بیانی دیگر، بازآفرینی شهری یک استراتژی فضایی و از نظر ماهیت، فعالیتی مداخله‌گر قلمداد می‌شود که با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد و در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، فرهنگی- اجتماعی، سیاسی و غیره تغییرات عمده‌ای را در ساختارهای اداری ایجاد می‌کند؛ لذا بازآفرینی شهری، مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری مبتنی بر عملکرد ابعاد و عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، فرهنگی- اجتماعی، کالبدی- عملکردی و غیره) می‌باشد (Jovani Dizaji, 2011, p. 17). امروزه این رویکرد در عرصه برنامه‌ریزی شهری، بر یافتن عوامل کلیدی و پیشران‌ها

در بافت‌های مورد مداخله تأکید دارد؛ بلکه بتواند محدوده‌هایی با بیشترین ناکارآمدی و نیاز به مداخله را شناسایی کند تا از این راه، برنامه‌ریز با در اختیار داشتن اهرم کنترل و مدیریت آینده، به معماری مطلوب آن بپردازد (Safaepour & Hajipour, 2022, p. 43).

اقدامات و مداخلات صورت گرفته در امور شهری و از جمله بازآفرینی برای فراهم نمودن زمینه تحقق اهداف طرح مورد نظر و شفافیت بیشتر محدودیت‌ها و قیود حاکم بر نظام برنامه‌ریزی، نیازمند برخورداری از پشتوانه و سندیت قانونی هستند (Kazemian, 2002, p. 71).

ضرورت حمایت قانون در طرح‌های بازآفرینی شهری

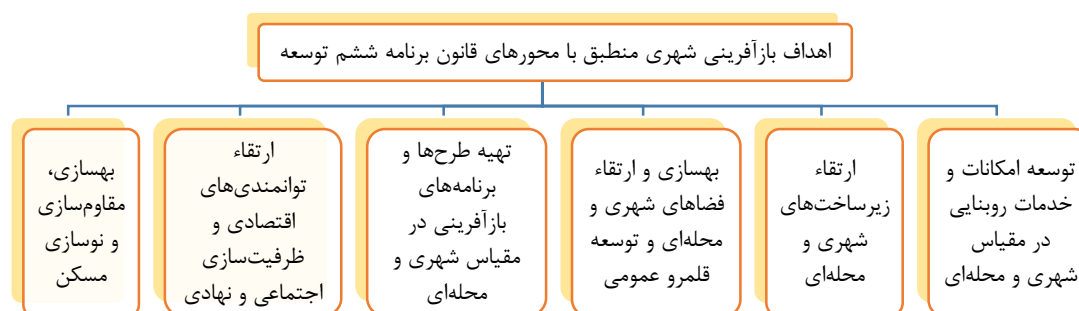
قوانین و مقررات شهری، ناظر بر اجرای نظامات شهری و منطقه‌ای برای تأمین نیازمندی‌های مشترک محلی از طریق ایجاد اداره مؤسسات عمومی مراجع مختلفی با تصویب بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها و مصوبات در اداره امور شهر هستند که به‌منظور هدایت توسعه شهرها و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می‌شوند و سپس به دستگاه‌های مجری ابلاغ می‌شوند (Bigbabayi & et al, 2015). قوانین و مقررات شهری در صورت مناسب بودن می‌تواند به پشتیبانی و همراه‌سازی مجموعه عناصر برنامه‌ریزی، مدیریت و اجرا بپردازند؛ لذا این ابزارهای قانونی می‌بایست در فرآیند تبدیل اندیشه‌های برنامه‌ریزی به اجرا، نقش زمینه‌ساز، تسهیل‌گر و حمایتی خود را ایفا کنند تا بتوانند ابزارهای حقوقی لازم برای تحقق برنامه‌ها را در اختیار مراجع مدیریتی و اجرایی قرار دهند و فرآیند اجرا را تسهیل و امکان‌پذیر کنند. بنابراین قوانین نه تنها باید حامی برنامه‌ریزان و مدیران و اقدام‌کنندگان برنامه‌ها باشند، بلکه پیش از آن باید از منافع عمومی شهروندان پشتیبانی کنند (Kazemian, 2002, p. 71). بررسی منابع مرتبط در حوزه قوانین در ایران، نشان از وجود آسیب‌هایی در حوزه قانون‌گذاری و اجرای آن دارد، این آسیب‌ها عبارتند از:

الف) برنامه‌ریزی قانونی: فقدان نظام کارآمد مسئله‌شناسی و اولویت‌سنجی متناسب با نیازهای روز جامعه، عدم سنجش تمامی جوانب مرتبط با یک موضوع، یکسان‌انگاری وضعیت تمام نقاط کشور و مصادیق، عدم کسب نظر ذی‌نفعان یا جامعه هدف، نبود سند پشتیبان کارشناس فقهی، اقتصادی، حقوقی، سیاسی، امنیتی، اجتماعی، فرهنگی، عدم استفاده صحیح از تجربیات داخلی و سایر نظام‌های حقوقی در قانون‌گذاری و به‌عبارتی عدم شناخت هر محدوده با توجه به ابعاد مختلف فرهنگی- اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیط‌زیست، وضعیت حقوقی و مدیریت اجرایی؛

ب) فرآیند تصویب و ابلاغ قانون: فقدان توجه به اسناد بالادستی، نبود معیار کافی برای تشخیص، تخصص و

صلاحیت نهادهای، فقدان تخصص و اشراف برخی از قانون‌گذاران در زمینه‌های حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و سایر ابعاد تأثیرگذار در برنامه‌ریزی، تعدد مراجع قانون‌گذاری، عدم تبیین قانونی جایگاه نهادهای پژوهشی در فرآیند برنامه‌ریزی قانون، پراکندگی قوانین، وجود احکام یک موضوع در قوانین متعدد، مشخص نشدن وضعیت قوانین سابق در قوانین جدید و وجود احکام تکراری؛

ج) اجرای قوانین: نبود ضمانت اجرا، عدم آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین، عدم نظارت جامع و مستمر بر اجرای صحیح قوانین، بروز اختلاف متعدد بین طرفین و عدم وجود دستگاه میانجی جهت حل اختلاف در دوره اجرایی، عدم شفافیت اطلاع‌رسانی از قوانین به جامعه ذی‌نفعان (Boorbour, 2013, p. 87).



تصویر ۱: مهم‌ترین ابعاد تأثیرگذار بر تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی

با توجه به مرور چهارچوب نظری و تجربی و بر اساس انطباق اهداف بازآفرینی شهری با محورهای قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مبنای فرآیندی تحقیق حاضر را «اهداف بازآفرینی شهری بر اساس قانون برنامه ششم توسعه» (تصویر ۱) قرار می‌دهیم.

پیشینه پژوهش

در دهه‌های اخیر بسیاری از پژوهشگران و صاحب‌نظران مرتبط با حوزه شهرسازی چه در داخل و چه در خارج از کشور، بحث بازآفرینی را در ساماندهی، احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی، فرسوده و ناکارآمد در ابعاد و جنبه‌های مختلف آن مورد مطالعه قرار داده‌اند، اما مطالعات در زمینه قوانین و مقررات ناظر بر بازآفرینی شهری بسیار محدود بوده

است. با توجه به اینکه قوانین و مقررات ناظر بر بازآفرینی شهری در سطح ملی و در کشورهای مختلف، متفاوت هستند، لذا در پژوهش حاضر به بررسی پیشینه داخلی در این زمینه اکتفا می‌کنیم. بر این مبنا، از جمله پژوهش‌های متأخر در این حوزه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

رحیمی و حیدری (۱۴۰۲) در پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی ساکنان از میزان اثربخشی قوانین بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بر فرایند بازآفرینی شهر حمیدیا» با استفاده از روش‌های آمار استنباطی شامل کای اسکویر، آزمون تی تک نمونه‌ای و آزمون تحلیل مسیر بدین نتیجه رسیدند که یکی از دلایل ناکارآمدی قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نگرش کل‌نگر و جامع آن به مسئله بازآفرینی شهری

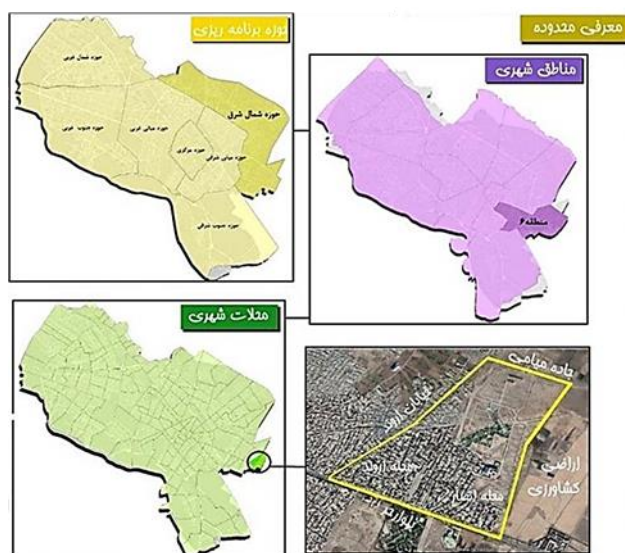
است. جامع‌نگری و گستردگی اهداف مندرج در یک قانون در محیط‌های شهری که دارای عدم تنوع و عدم مطلوبیت پتانسیل‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی هستند، می‌تواند توان بدنه مدیریت و برنامه‌ریزی شهری را برای بسیج منابع کاهش دهد. در تحقیقی دیگر تحت عنوان «شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه‌ریزی قوانین بافت فرسوده»، اکبری و همکاران (۱۴۰۰) به شناسایی چالش‌های قانونی جهت اجرای اهداف بازآفرینی در محله سیروس در هسته قدیمی شهر تهران پرداختند و با روش تی تک نمونه‌ای و آزمون فریدمن به تحلیل میزان اثرگذاری ابعاد مختلف در تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی در قوانین، به این نتیجه دست یافتند که اقدامات بازآفرینی در محله مذکور، به صورت غیرمستقیم و تحت تأثیر عدم تعادل میان حق مالکیت و حقوق شهروندی و منافع عمومی، گروه‌هایی از ساکنان را به حاشیه شهر رانده است. همچنین عابدی (۱۳۹۸) در پژوهش «تحلیلی بر جایگاه ابزارهای تأمین مالی بازآفرینی شهری در اسناد بالادست و قوانین برنامه‌های توسعه ایران» با استفاده از روش کتابخانه‌ای و مروری به این نتیجه دست یافت که اکثر روش‌های تأمین مالی بافت فرسوده، پشتوانه‌های قانونی دارند. لذا به کار نگرفتن برخی شیوه‌های تأمین مالی در این بافت‌ها ناشی از محدودیت قانونی آن‌ها نیست، بلکه با توجه به تفاوت شرایط بافت‌های فرسوده، شیوه‌های تأمین مالی متناسب با خود را می‌طلبند که این مسئله در اسناد، قوانین و حتی آیین‌نامه‌ها مغفول مانده است. نوریان و آریانا (۱۳۹۱) نیز در تحقیق «تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان» به تحلیل محتوای برخی از قوانین و مقررات مورد استفاده در تجارب موفق بازآفرینی شهری منجر به تقویت مشارکت عمومی پرداختند و به کاستی قوانین و مقررات شهری ایران

در زمینه مشارکت عمومی و ابعاد اجتماعی و مدیریتی و حتی ابعاد اقتصادی و کالبدی که تاحدی با قوانین و مقررات حاصل از تجارب جهانی مطابقت دارند اذعان نمودند و آن‌ها را دچار تغییر، تحریف و نادیده گرفتن پنداشتند.

بنابر مطالعات پیشین، نزدیکترین تحقیق به پژوهش حاضر (یعنی تحقیق اکبری و همکاران، ۱۴۰۰) از طریق منابع کتابخانه‌ای و انجام آزمون‌های کمی، به اولویت‌بندی اهداف بازآفرینی بافت فرسوده در قانون‌گذاری و شناسایی مهم‌ترین موانع قانونی در تحقق اهداف بازآفرینی در محدوده محله سیروس پرداخته است و آنچه پژوهش حاضر را از مطالعات پیشین خصوصاً منبع مذکور اخیر، متمایز می‌سازد، نوآوری تحقیق در زمینه ارزیابی و تحلیل محتوای کیفی قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران در راستای «رفع شبکه مسائل محلات فرسوده و ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محلات انصار و اروند)» در ذیل «دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» می‌باشد.

روش پژوهش

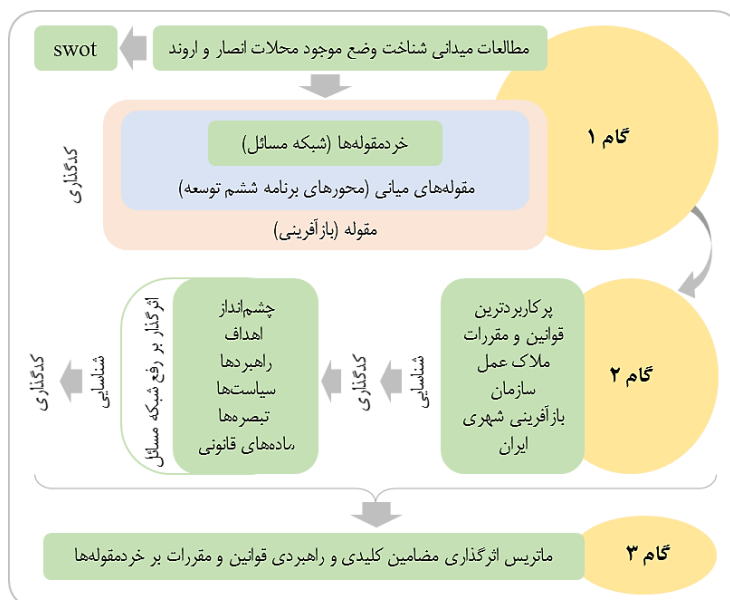
محلات انصار و اروند با وسعتی معادل ۱۲۴ هکتار، شرقی‌ترین محلات مسکونی شهر مشهد در منتهی‌الیه مرز محدوده متصل این شهر است که در منطقه شش، حوزه برنامه‌ریزی شمال شرق و در حوزه درآمدی پنج شهرداری مشهد واقع شده است. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، محله انصار ۸۸۹۲ نفر، محله اروند ۱۰۶۰۲ نفر و مجموعاً ۱۹۴۹۴ نفر جمعیت را در خود جای دادند. این محلات از جنوب به بلوار حر، از غرب به خیابان اروند، از شمال به بزرگراه رضویه و از شرق به مرز پایانی محدوده متصل شهر و اراضی کشاورزی منتهی می‌گردند (Mashhad Municipality, 2018).



تصویر ۲: نقشه موقعیت محلات انصار و اروند

داده‌ها مبتنی بر تحلیل محتوای کیفی به شیوه استقرایی است که با واکاوی قوانین و مقررات مربوطه سعی در استنباط و تبیین اثرگذاری آن‌ها در رفع شبکه مسائل محلات مذکور دارد. به‌طور خلاصه، تحلیل محتوای کیفی پژوهش حاضر در سه گام به شرح تصویر زیر (تصویر ۳) سازماندهی شده است؛

پژوهش کیفی حاضر از لحاظ روش «توصیفی-تحلیلی» و از لحاظ ماهیت بنیادی است که به شیوه کتابخانه‌ای (برای شناخت پیشینه نظری و نیز شناخت قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران) و اسنادی (مطالعات شناخت وضع موجود محلات انصار و اروند و جداول سوات) به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته است. روش تحلیل



تصویر ۳: فرایند پژوهش

در محلات) را در یک دسته‌بندی منسجم‌تر بر اساس مقوله‌های میانی مستخرج از محورهای برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در راستای مقوله اصلی «بازآفرینی شهری» کدگذاری نماید.

مطابق تصویر فوق، در گام اول: مطالعات شناخت وضع موجود محلات و جداول سوات مستحصل از مطالعات میدانی به‌صورت هدفمند مورد بررسی قرار گرفت تا پس از غربالگری نهایی بتواند خردمقوله‌ها (مهم‌ترین شبکه مسائل

دسته‌بندی محورهای شش‌گانه برنامه ششم توسعه، مورد بررسی قرار گرفت.

بحث و یافته‌ها

یافته‌ها برای پاسخگویی به سؤالات پژوهش، مبتنی بر سه گام به شرح زیر است:

گام اول: در این گام به تحلیل مضامین مطالعات شناخت وضع موجود محلات و جداول سوات مستحصل از مطالعات میدانی می‌پردازیم که خردمقوله‌ها (مهم‌ترین شبکه مسائل در محلات انصار و اروند) در ذیل شش مقوله میانی مستخرج از محورهای برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (بر پایه تصویر ۱) در راستای مقوله اصلی «بازآفرینی شهری» کدگذاری شده‌اند (جدول ۱):

جدول ۱: طبقه‌بندی مقوله‌های بازآفرینی شهری بر اساس تحلیل محتوای کیفی

مقوله اصلی		مقوله‌های میانی		خردمقوله‌ها	
کد	عنوان	کد	محورهای برنامه ششم توسعه	کد	شبکه مسائل محلات انصار و اروند
۱	بازآفرینی شهری	۱-۱	توسعه امکانات و خدمات روبنایی در مقیاس شهری و محله‌ای	۱-۱-۱	کمبود کاربری‌های خدماتی (درمانی، ورزشی، فرهنگی، آموزشی)
		۲-۱	ارتقاء زیرساخت‌های شهری و محله‌ای	۱-۲-۱	عدم کارایی شبکه معابر
				۲-۲-۱	نبود زیرساخت‌های مناسب حمل‌ونقل
				۳-۲-۱	تأسیسات زیربنایی نامناسب
		۳-۱	بهسازی و ارتقاء فضاهای شهری و محله‌ای و توسعه قلمرو عمومی	۱-۳-۱	کمبود سطح تجهیزات رفاهی- خدماتی (بوستان، پارک، فضای جمعی، فضای بازی کودکان و غیره)
				۲-۳-۱	عدم سلامت و کیفیت محیطی
				۳-۳-۱	امنیت پایین فضاهای محله و تهدید سلامت شهروندان (اراضی بایر و رها، کشف سرقت، حضور معتادان و غیره)
		۴-۱	تهیه طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی در مقیاس شهری و محله‌ای	۱-۴-۱	فقدان طرح مصوب بالادست
				۲-۴-۱	اختلاف آراء و عدم هماهنگی نهادها (آستان قدس و شهرداری)
				۳-۴-۱	مسائل ثبتی و حقوقی (وجود اراضی فاقد سند مالکیت و قولنامه‌ای و غیره)
		۵-۱	ارتقاء توانمندی‌های اقتصادی و ظرفیت‌سازی اجتماعی و نهادی	۱-۵-۱	ضعف بنیان اقتصادی خانوارها
				۲-۵-۱	کمبود فرصت اشتغال و عدم دسترسی به شغل مناسب در محدوده
				۳-۵-۱	کمبود آگاهی شهروندان (سطح پایین سواد، مهارت و تخصص در ساکنین)

مقوله اصلی		مقوله‌های میانی		خردمقوله‌ها	
کد	عنوان	کد	محورهای برنامه ششم توسعه	کد	شبکه مسائل محلات انصار و اروند
				۴-۵-۱	عدم وجود همبستگی و تعامل در محله
				۵-۵-۱	فقر فرهنگی و محرومیت اجتماعی
				۶-۵-۱	عدم توجه به گروه‌های حساس و آسیب‌پذیر (معلولین و غیره)
				۷-۵-۱	فقدان منزلت و هویت اجتماعی محله
		۶	بهسازی، مقاوم‌سازی و نوسازی مسکن	۱-۶-۱	کیفیت پایین مسکن (ریزدانگی و فرسودگی فزاینده ابنیه) ناشی از ضعف اقتصادی ساکنین و همچنین ضعف نظارتی

گام دوم: از جمله مطالعات مهم در فرایندهای بازآفرینی شهری، بررسی اسناد فرادست موضوعی و موضوعی است که «قوانین و مقررات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» در زمره مهم‌ترین این اسناد به‌شمار می‌روند. پراکندترین

قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران در این زمینه ۳ قانون و ۱ آیین‌نامه اصلی است که در ذیل آن نیز ۸ قانون، آیین‌نامه، سند یا الحاقیه مصوب، به شرح جدول زیر کدگذاری گردیده‌اند (جدول ۲).

جدول ۲: معرفی و کدگذاری پراکندترین قوانین ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران

کد	قانون/آیین‌نامه	تصویب	کد	قانون/آیین‌نامه/سند/الحاقیه	تصویب
A	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۷/۰۳/۰۶	A-الف	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۷/۸/۲۰
			A-ب	آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۸/۰۱/۲۴
			A-پ	قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۸۸/۱۲/۰۲
			A-ت	آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۹۰/۰۴/۲۱
			A-ث	آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	۱۳۹۵/۰۸/۰۵
B	قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۳۸۹/۱۰/۱۲	B-الف	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۳۹۳/۰۶/۱۶
			B-ب	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۳۹۳/۰۹/۱۹
			B-پ	الحاقیه سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۳۹۵/۰۵/۲۷
C	قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	۱۴۰۰-۱۳۹۶	-	-	-

D	آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری	۱۳۹۷/۰۲/۳۰	-	-	-
---	---	------------	---	---	---

بر مبنای کدگذاری‌های انجام شده در جدول ۲، در ادامه به تحلیل محتوای قوانین و مقررات مذکور می‌پردازیم، بدین‌طریق که چشم‌انداز، اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، تبصره‌ها یا ماده‌های قانونی اثرگذار بر رفع شبکه مسائل

جدول ۳: تحلیل محتوای قوانین و مقررات در راستای رفع شبکه مسائل محلات انصار و اروند

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
ماده ۱: به‌منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهادهای مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت‌وساز و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک‌بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید	A1	قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	A
ماده ۲: به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری بهره‌برداری به‌صورت اجاره ارزان‌قیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید: - حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن - حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی - حمایت از کیفیت ساخت‌وساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت؛ - حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به‌صورت اجاره‌ای - حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط - حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به‌شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز	A2		

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
- حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن - حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجرای طرح‌های تولید مسکن - حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)			
ماده ۵: وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد شد	A3		
ماده ۱۱: به‌منظور تسریع در احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهرداری‌ها مکلفند در خصوص سهم عوارض، تراکم و حقوق مربوط به صدور پروانه و پایان کار ساختمانی به یکی از روش‌های زیر اقدام نمایند: - تقسیط حداقل سه ساله از زمان پروژه - دریافت سهم‌الشرکه بر اساس قرارداد مشارکت در زمان اتمام پروژه - دریافت گواهی سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری یا سایر اوراق بهادار طبق قانون - سایر رویه‌های تشویقی و تسهیل‌کننده مصوب شورای اسلامی شهر	A4		
ماده ۱۲: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید	A5		
ماده ۱۶: کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقی‌مانده می‌باشد	A6		
ماده ۱۹: دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آن‌ها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید	A7		
ماده ۲۱: وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم برای آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجراء این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴»	A8		

قوانین و مقررات		مضامین کلیدی و راهبردی	
کد	عنوان	کد	تشریح
			قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید، به‌گونه‌ای که حداکثر بعد پنج سال از اجرای قانون تمام کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی‌وحرفه‌ای مجاز باشند
A-الف	آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	A-الف-۱	ماده ۱۲: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی به‌منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی- اسلامی ابلاغ نمایند
		A-الف-۲	ماده ۴۲: هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یاد شده به‌عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان خواهد بود
A-ب	آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	A-ب-۱	شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای خود در حوزه ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدمات زیربنایی و سایر خدمات مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهند
		A-ب-۲	شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای خود در حوزه خدمات زیربنایی و سایر خدمات مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهند
		A-ب-۳	ماده ۵: به‌منظور احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، اشخاص موضوع ماده (۴) قانون مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط نسبت به تشکیل نهادهای و همچنین انتشار ابزارهای مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه اقدام کنند
		A-ب-۴	تبصره ۱: به‌منظور فراهم شدن زمینه‌های اجرای این آیین‌نامه، مجریان مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، آن از دسته از املاک و اراضی خود را که مستعد سرمایه‌گذاری و اجرای پروژه می‌باشند، در مقابل دریافت مابه‌ازای متناسب با شیوه‌های تأمین مالی مذکور در این آیین‌نامه از جمله با دریافت اوراق بهادار منتشر شده برای تأمین مالی اجرای پروژه‌ها و در چارچوب دستورالعمل مشترکی که ظرف سه ماه از زمان ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ می‌شود، به حساب‌ها، نهادها و شخصیت‌های حقوقی تشکیل شده منتقل نمایند
		A-ب-۵	تبصره ۲: مجریان طرح مجازند در صورت انتشار اوراق مشارکت با سایر اوراق مربوط به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توسط اشخاص حقوقی مشروط به اخذ تعهدات لازم از ناشران اوراق و رعایت قوانین و مقررات مربوط، به‌عنوان رکن ضامن اوراق بهادار قبول سمت نمایند
		A-ب-۴	ماده ۸: مجریان طرح مجازند با رعایت قوانین و مقررات مربوط، به‌منظور تأمین خدمات مورد نیاز در محدوده‌های بافت فرسوده یا به‌منظور انجام طرح مشخص و به‌منظور معین، بخشی از اختیارات خود را با رعایت صرفه و صلاح عمومی، استفاده بهینه از اموال بیت‌المال و رعایت شرایط رقابتی به بخش غیردولتی واگذار و تفویض نمایند
		A-ب-۵	ماده ۱۰: شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای ثابت خود در حوزه ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی

قوانین و مقررات		مضامین کلیدی و راهبردی	
کد	عنوان	کد	تشریح
			و خدمات زیربنایی و سایر خدمات را در محله‌ها و محدوده‌های هدف مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهد
A-ث	آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	A-ث-۱	ماده ۵: در صورتی که سرمایه‌گذاری در بخش مسکن موجب ورود فناوری‌های نوین فاقد مشابه داخلی در بخش صنعت ساختمان یا ارتقاء مدیریت و ظرفیت بنگاهی و یا ورود سرمایه و منابع مالی با منشأ خارجی به این بخش گردد، تا سقف پنجاه درصد هزینه صدور پروانه ساختمان مسکونی، بیمه کارگران و انواع بیمه‌نامه‌های تولید مسکن از محل منابع مالی موضوع این آیین‌نامه در سقف اعتبارات مصوب مربوط قابل تأمین و پرداخت می‌باشد
		A-ث-۲	تبصره- تأیید نوین بودن فناوری ساختمان، نوآوری فنی، تعیین سطح قابل قبول سرمایه‌گذاری و تأیید ظرفیت‌ها و مدیریت بنگاهی جهت برخورداری از حمایت‌ها و میزان تأثیر آن‌ها در استفاده از تسهیلات این ماده، حداکثر ظرف دو ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه براساس دستورالعملی است که توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی (مسئول)، امور اقتصادی و دارایی (سازمان سرمایه‌گذاری و کمک‌های اقتصادی و فنی ایران) و صنعت، معدن و تجارت تهیه و به تأیید وزیران راه و شهرسازی، امور اقتصادی و دارایی و صنعت، معدن و تجارت می‌رسد
		A-ث-۳	ماده ۷: وزارت کشور مکلف است با رعایت قوانین و مقررات مربوط از طریق شهرداری‌ها، برای صدور پروانه ساختمان مسکونی پروژه‌های مرتبط با بخش مسکن و ساختمان متقاضی سرمایه‌گذاری موضوع ماده (۶) قانون تشویق و حمایت سرمایه‌گذاری خارجی (مصوب ۱۳۸۱) با اولویت اقدام نماید. سایر دستگاه‌های متولی صدور مجوزهای ساختمان و انشعابات مربوط موظفند ترتیبات لازم جهت صدور مجوز را با اولویت ظرف دو هفته به انجام رسانند
		A-ث-۴	ماده ۸: مؤسسه اعتباری موظف است در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی، اعطای تسهیلات بخش مسکن در پروژه‌های انبوه‌سازی را که توسط انبوه‌سازان اجرا می‌شوند، در اولویت قرار دهد
		A-ث-۵	ماده ۹: انبوه‌ساز حقوقی می‌تواند از طریق انتشار اوراق گواهی سپرده خاص توسط مؤسسه اعتباری، منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای طرح‌های تولید انبوه مسکن را در چارچوب ضوابط و مقررات ابلاغی بانک مرکزی تأمین نماید
		A-ث-۶	تبصره ۱- بانک مرکزی از طریق شورای پول و اعتبار نسبت به تعیین سپرده قانونی در حداقل ممکن سپرده‌های موضوع این ماده، اقدام می‌نماید
		A-ث-۷	تبصره ۲- مؤسسه اعتباری می‌تواند به درخواست انبوه‌ساز متقاضی انتشار اوراق موضوع این ماده، مقاطع پرداخت سود دوران مشارکت را به صورت یکجا در پایان مشارکت و با به صورت علی‌الحساب طی دوران مشارکت تعیین نماید
B-الف	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و	B-الف-۱	اصول هادی (راهنما): احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف این سند بر این اصول راهنما استوار است: رفع موانع سرمایه‌گذاری، برقراری نظام انگیزشی مالی، اعطای کمک‌های فنی و اعتباری، الگوسازی، برنامه‌ریزی برای اجرای پروژه‌های محرك

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
توسعه و تهیه طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی به‌منظور ضابطه‌مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداری‌ها		توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	
اصول هادی (راهنما): احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف این سند بر اصول راهنمای زیر استوار است؛ بندهای:			
۳- به‌کارگیری رویکرد مشارکتی و تقاضامحور با حضور حداکثری مردم در فعالیت‌های احیاء، بهسازی و نوسازی محدوده‌ها و محله‌های هدف و اجتناب از رویکردهای یکسویه بالا به پایین			
۴- شناسایی، حفاظت و پاسداری از ارزش‌های موجود حفظ هویت شهرها و تأکید بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن			
۶- رفع موانع سرمایه‌گذاری، برقراری نظام انگیزشی مالی، اعطای کمک‌های فنی و اعتباری، الگوسازی، برنامه‌ریزی برای اجرای پروژه‌های محرك توسعه و تهیه طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی به‌منظور ضابطه‌مند کردن اقدامات در این زمینه توسط دولت و شهرداری‌ها	B-الف-۲		
۱۰- تنظیم و اجرای برنامه‌های توسعه اجتماع محلی، بهبود معیشت ساکنان و حل مسائل اجتماعی به موازات احیاء، بهسازی و نوسازی کالبدی محدوده‌ها و محله‌های هدف			
۱۱- حفظ و ارتقاء هویت فرهنگی و سرمایه اجتماعی محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد ایجاد حس تعلق مکانی و همبستگی جمعی و در نتیجه مشارکت مؤثر ساکنان			
۱۲- سهم‌شدن ساکنین محلی در صرفه‌ها و ارزش افزوده‌های ایجاد شده در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی شهری			
۱۳- اجتناب از مداخله دولت، شهرداری‌ها و سازمان‌های وابسته به آنها در محدوده‌ها و محله‌های هدف به قصد صرف کسب درآمد			
۱۴- اجتناب از مداخلات منجر به جابجایی گسترده ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف			
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی (سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای کشور) در راستای بالا بردن سواد مهارتی و توانمندسازی حرفه‌ای شغلی در جهت کاهش بیکاری ساکنان محدوده محلات هدف در بافت‌های ناکارآمد شهری اقدام نمایند	B-الف-۳		
چشم‌انداز سند: بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده ها و محله‌های هدف به‌نحوی که احساس امید و آسایش در خانواده‌ها به‌منظور بسیج توان های مادی و معنوی آن‌ها و تلاش و پیشرفت به‌سوی آینده بهتر مشهود باشد	B-الف-۴		
اهداف کلان سند در دو حوزه پیشگیری و درمان مسائل محدوده‌ها و محله‌های هدف:			
بند ۱- پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه های اقتصادی، اجتماعی			
بند ۲- ارتقاء فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی، بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آن‌ها با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌ها و محله‌های هدف؛	B-الف-۵		
بند ۶- تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهرها			

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
هدف ۵: مشارکت مؤثر دولت و شهرداری‌ها در تأمین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه خدمات اجتماعی و خدمات شهری محدوده‌ها و محله‌های هدف	B-الف-۶		
بند ۲ راهبردها: رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان قشرهای کم‌درآمد شهری	B-الف-۷		
بند ۶ راهبردها: بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف	B-الف-۸		
راهبرد ۱- سیاست ۱: ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به‌منظور مدیریت محدوده‌ها و محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری کشور	B-الف-۹		
راهبرد ۱- سیاست ۳: بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به‌مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب طرح‌های توسعه شهری	B-الف-۱۰		
راهبرد ۱- سیاست ۵: تأمین فضای زندگی در استطاعت مالی خانوارهای کم‌درآمد از طریق توجه به الگوهای سکونت با اولویت تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت حد نصاب تفکیک زمین در تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران شهری	B-الف-۱۱		
راهبرد ۱- سیاست ۶: توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهرها (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) به‌منظور بهبود خدمات‌رسانی و عمران شهری در محدوده‌ها و محله‌های هدف	B-الف-۱۲		
راهبرد ۱- سیاست ۷: ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت‌وساز	B-الف-۱۳		
راهبرد ۱- سیاست ۸: تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام‌بخشی (ساخت‌وساز) و مقاوم‌سازی (ساختمان‌های موجود) در برابر زلزله در محدوده‌ها و محله‌های هدف	B-الف-۱۴		
راهبرد ۱- سیاست ۹: شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های مورد نیاز با استفاده از بسته‌های حمایتی و تشویقی	B-الف-۱۵		
راهبرد ۲- سیاست ۳: تشویق و ترویج استفاده از فناوری‌های نوین ساختمانی به‌منظور ساخت سریع و ارزان و استاندارد واحدهای مسکونی در استطاعت گروه‌های کم‌درآمد	B-الف-۱۶		
راهبرد ۲- سیاست ۴: ایجاد ساز و کار مناسب ارائه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به‌منظور ارتقاء کیفی ساخت‌وساز در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی	B-الف-۱۷		
راهبرد ۳- سیاست ۴: پیش‌بینی برنامه‌های تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌های ثبتی حسب مورد به‌منظور رفع مشکل ریزدانی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت در مقیاس بلوک شهری با حفظ هویت و منافع اجتماع محلی در محدوده‌ها و محله‌های هدف	B-الف-۱۸		
راهبرد ۳- سیاست ۵: برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت ضوابط مربوط و کمترین تخریب کالبدی	B-الف-۱۹		
راهبرد ۳- سیاست ۹: حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری توسط المان‌های بومی و منطقه‌ای	B-الف-۲۰		

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
راهبرد ۴- بند ۲: برگزاری برنامه‌های آموزشی به‌منظور ارتقاء فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل توسط سازمان مجری و نهادهای محلی با حمایت شهرداری	۲۱-الف-B		
راهبرد ۴- سیاست ۳: رعایت اولویت محدوده‌ها و محله‌های هدف در تخصیص منابع دولتی جهت تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پایه شهری با رویکرد محرک توسعه	۲۲-الف-B		
راهبرد ۵- سیاست ۱: تسهیل در واگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) در محدوده‌ها و محله‌های هدف از طریق راهکارهایی نظیر فروش قسطی و اجاره به شرط تملیک	۲۳-الف-B		
راهبرد ۵- سیاست ۲: اعطای تسهیلات بانکی ارزان‌قیمت در عوارض صدور پروانه حسب مورد برای ساکنین و سازندگان واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و خریداران آن در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر قوانین و مقررات مربوط	۲۴-الف-B		
راهبرد ۵- سیاست ۳: تسهیل در صدور اسناد مالکیت جدید توسط ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان با استفاده از ماده (۱۰) قانون	۲۵-الف-B		
راهبرد ۶- بندهای: ۲- توسعه آموزش‌های فنی و حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد اشتغال‌های خرد و پایدار به‌منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن ۳- تهیه بانک اطلاعات یکپارچه بیکاران جویای کار ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف توسط دستگاه مربوط به‌منظور تسهیل در یافتن شغل مناسب برای متقاضیان ۴- حمایت از مشارکت و تجمیع سرمایه خرد ساکنین از طریق نهادهای مالی قانونی به‌منظور ایجاد اشتغال و بازسازی، بهسازی و نوسازی مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف	۲۶-الف-B	الحاقیه سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	B- پ
اصلاحیه بند ۷: مکلف بودن دستگاه‌های عضو ستاد ملی و شهرداری‌ها بر اقدام شاخص‌های کیفیت محدوده‌ها و محلات هدف توسط برنامه‌های بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و ارتقاء دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله‌محور در چارچوب سند ملی	۱-پ-B		
الحاقیه ۱۶: وزارت راه و شهرسازی موظف است حمایت‌های مالی دولت از بخش مسکن را با اولویت به اجرای طرح‌های احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی در اولویت اختصاص دهد	۲-پ-B		
الحاقیه بند ۱۹: سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است برای هدفمند نمودن نظام یارانه‌ای در قوانین بودجه سنواتی توسعه خدمات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهری و سکونتگاه‌های فقیرنشین را در اولویت قرار داده و بودجه لازم را پیش‌بینی نماید	۳-پ-B		
اصلاحیه بند ۲۳: دستگاه‌های عضو ستاد ملی و شهرداری‌ها مکلفند نسبت به ارائه برنامه‌های ترویجی، فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی و توسعه خدمات و زیرساخت‌های فناوری اطلاعات در محدوده‌ها و محله‌های هدف بازآفرینی شهری اقدام نمایند	۴-پ-B		

مضامین کلیدی و راهبردی		قوانین و مقررات	
تشریح	کد	عنوان	کد
دولت مکلف است از طریق اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیاء و بهسازی حداقل ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری با رعایت سرانه‌های خدمات روبنایی و زیربنایی توسط بخش غیردولتی و شهرداری‌ها اقدام نماید	C1	قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	C
ماده ۲ (بند ت): موضوعات خاص کلان فرابخشی: بهبود محیط کسب و کار، اشتغال، فضای مجازی، بهره‌وری تأمین منابع مالی اقتصادی کشور، نظام عادلانه پرداخت و رفع تبعیض، توانمندسازی محرومان و فقرا (با اولویت زنان سرپرست خانوار)، بیمه‌های اجتماعی و ساماندهی و پایداری صندوق‌های بیمه‌ای و بازنشستگی و پیشگیری و کاهش آسیب‌های اجتماعی و اجرای سند تحول بنیادین آموزش و پرورش، فرهنگ عمومی و سبک زندگی ایرانی-اسلامی	C2		
ماده ۴ (بند ز): دولت مکلف است به منظور نیل به رشد و توسعه اقتصادی بر پایه عدالت نسبت به اعمال سیاست‌های اشتغال‌زایی، مهارت‌افزایی و ارتقاء دانش حرفه‌ای و حمایت از مشاغل کوچک خانگی و دانش بنیان مبتنی بر سند ملی کار شایسته که حداکثر تا پایان سال اول اجرای قانون برنامه با پیشنهاد وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، اتاق تعاون و سازمان به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید، اقدام نماید	C3		
ماده ۵۹: مکلفند در طول برنامه نسبت به احیاء، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف و ارتقاء دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله‌محور در چارچوب قوانین و مقررات ذی‌ربط اقدام نمایند	C4		
ماده ۶۲: سامان‌بخشی مناطق حاشیه‌نشین تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق تدوین و اجرای سازوکارهای حقوقی، مالی و فرهنگی و توانمندسازی ساکنان بافت‌های واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آنها	C5		
به منظور اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب، سازمان برنامه و بودجه موظف است منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روبنایی و وجوه اداره شده و یا یارانه سود تسهیلات مورد نیاز تأمین و تخصیص نماید	D1	آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری	D
ماده ۲: چهار مأموریت اصلی شامل ارتقاء کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌های محلات، توسعه و تجهیز خدمات روبنایی، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن و توان‌افزایی اجتماعی، اقتصادی، نهادی ساکنین محله طرح‌ها و برنامه‌ها توسط شرکت و یا شهرداری مربوط تهیه و توسط ستاد بازآفرینی تأیید می‌شود	D2		
ماده ۵- تبصره ۲: تأمین سی درصد منابع مالی مورد نیاز برای تعریض معابر، اصلاح هندسی، تأمین فضای سبز، جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی و آزادسازی اراضی در طرح‌ها و برنامه‌ها برعهده شهرداری و هفتاد درصد برعهده دولت است	D3		

(جدول ۱) در ذیل دسته‌بندی محورهای شش‌گانه برنامه ششم توسعه (جدول ۴) یعنی مقوله بازآفرینی شهری و خردمقوله‌های آن مورد تحلیل کیفی قرار می‌دهد (جدول ۴).

گام سوم: این گام، ماتریسی متشکل از ادغام گام‌های اول و دوم است که اثرگذاری و نقش قوانین و مقررات ذکر شده (جدول ۲ و ۳) را در رفع شبکه مسائل محلات هدف

جدول ۴: تحلیل محتوای کیفی قوانین و مقررات مؤثر بر رفع شبکه مسائل محلات انصار و اروند

کد خردمقوله‌ها: شبکه مسائل در ذیل دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه																		کد قوانین و مقررات: مضامین کلیدی و راهبردی	
	۱-۱-۱	*			*													A1	
	۷-۵-۱	*			*													A2	
	۶-۵-۱				*												*	A3	
	۵-۵-۱				*				*									A4	
	۴-۵-۱				*				*									A5	
	۳-۵-۱				*				*									A6	
	۲-۵-۱				*		*		*									A7	
	۲-۵-۱				*		*		*									A8	
	۱-۵-۱				*		*		*									۱-الف-A	
	۳-۴-۱				*		*		*									۲-الف-A	
	۲-۴-۱				*		*		*								*	۱-ب-A	
	۲-۴-۱				*		*		*					*	*	*		۲-ب-A	
	۱-۴-۱				*		*		*					*	*	*		۳-ب-A	
	۲-۴-۱				*		*		*					*	*	*		۴-ب-A	
	۲-۴-۱				*		*		*					*	*	*		۵-ب-A	

کد خردمقوله‌ها: شبکه مسائل در ذیل دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه													کد قوانین و مقررات: مضامین کلیدی و راهبردی
۱-۶-۱	*												۱-ث-A
۷-۵-۱	*												۲-ث-A
۶-۵-۱	*												۳-ث-A
۵-۵-۱	*												۴-ث-A
۴-۵-۱	*												۵-ث-A
۳-۵-۱	*												۶-ث-A
۲-۵-۱	*												۷-ث-A
۱-۵-۱	*												۱-الف-B
۲-۴-۱	*							*					۲-الف-B
۲-۴-۱	*							*					۳-الف-B
۱-۴-۱	*							*					۴-الف-B
۲-۲-۱	*												۵-الف-B
۲-۲-۱	*												
۱-۳-۱	*												
۲-۲-۱	*												
۲-۲-۱	*												
۱-۲-۱	*												
۱-۱-۱	*												

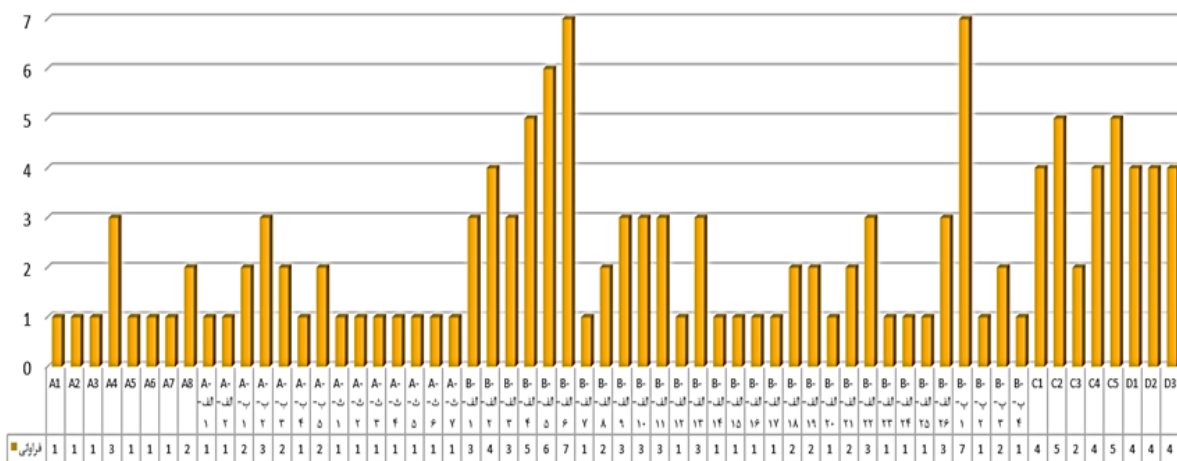
کد خردمقوله‌ها: شبکه مسائل در ذیل دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه																کد قوانین و مقررات: مضامین کلیدی و راهبردی
۱-۶-۱																۶-الف-B
۷-۵-۱															*	۷-الف-B
۶-۵-۱																۸-الف-B
۵-۵-۱																۹-الف-B
۴-۵-۱																۱۰-الف-B
۳-۵-۱																الف-B
۲-۵-۱																۱۲-الف-B
۱-۵-۱																۱۳-الف-B
۲-۴-۱																۱۴-الف-B
۲-۴-۱																۱۵-الف-B
۱-۴-۱																۱۶-الف-B
۳-۳-۱	*															
۲-۳-۱	*															
۱-۳-۱	*															
۳-۲-۱	*															
۲-۲-۱	*															
۱-۲-۱	*															
۱-۱-۱	*															

کد خردمقوله‌ها: شبکه مسائل در ذیل دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه												کد قوانین و مقررات: مضامین کلیدی و راهبردی
۱-۶-۱	*											۱۷-الف-B
۷-۵-۱												۱۸-الف-B
۶-۵-۱												۱۹-الف-B
۵-۵-۱												۲۰-الف-B
۴-۵-۱												۲۱-الف-B
۳-۵-۱					*							۲۲-الف-B
۲-۵-۱												۲۳-الف-B
۱-۵-۱												۲۴-الف-B
۲-۴-۱						*						۲۵-الف-B
۲-۴-۱							*					۲۶-الف-B
۱-۴-۱												۱-پ-B
۲-۲-۱												
۲-۳-۱				*								
۱-۳-۱												
۳-۲-۱						*						
۲-۲-۱			*		*	*						
۱-۲-۱			*		*	*						
۱-۱-۱						*						

کد خردمقوله‌ها: شبکه مسائل در ذیل دسته‌بندی محورهای برنامه ششم توسعه																	کد قوانین و مقررات: مضامین کلیدی و راهبردی
۱-۱-۱	۷-۵-۱	۶-۵-۱	۵-۵-۱	۴-۵-۱	۳-۵-۱	۲-۵-۱	۱-۵-۱	۲-۴-۱	۲-۴-۱	۱-۴-۱	۲-۴-۱	۲-۴-۱	۱-۴-۱	۲-۴-۱	۲-۴-۱	۱-۴-۱	۲-پ-B
								*								*	۳-پ-B
														*			۴-پ-B
														*	*	*	C1
	*		*		*	*	*										C2
						*	*										C3
														*	*	*	C4
	*		*		*	*	*										C5
													*	*	*	*	D
													*	*	*	*	D
												*	*	*	*		D3

مشخص کردن دامنه و طبقه‌بندی مقولات و شبکه مسائل محلات فرسوده و ناکارآمد شهری در منابع منتخب یعنی در قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران، به همراه تحلیل عمیق آن‌ها که به‌نوعی نوآوری و گسترش مرزهای دانش بازآفرینی شهری محسوب می‌شود، در این

مرحله صورت پذیرفته است. در حقیقت، هدف تحلیل محتوای کیفی استقرایی کمک به پدید آمدن یافته‌های پژوهش از طریق توجه به مضامین کلیدی و راهبردی مسلط و متداول در داده‌ها می‌باشد (تصویر ۴).



تصویر ۴: فراوانی قوانین و مقررات (مضامین کلیدی و راهبردی) در رفع شبکه مسائل محلات انصار و اروند (خردمقوله‌ها)

بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله در قالب مطالعات مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف و ارتقاء دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله‌محور در چارچوب قوانین و مقررات ذی‌ربط اقدام نمایند» و در ذیل «آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری» به مضامینی چون «D1: به منظور اجرایی شدن طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری پایدار مصوب، سازمان برنامه و بودجه موظف است منابع لازم برای خدمات زیربنایی و روبنایی و وجوه اداره شده و یا یارانه سود تسهیلات مورد نیاز تأمین و تخصیص نماید» و «D2: ماده ۲: چهار مأموریت اصلی شامل ارتقاء کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌های محلات، توسعه و تجهیز خدمات روبنایی، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن و توان‌افزایی اجتماعی، اقتصادی، نهادی ساکنین محله طرح‌ها و برنامه‌ها توسط شرکت و یا شهرداری مربوط تهیه و توسط ستاد بازآفرینی تأیید می‌شود» اشاره نمود. لازم به ذکر است که مضامین B-الف ۶ و B-پ ۱، علاوه بر پوشش مسائل فوق به رفع مسائل: کمبود سطح تجهیزات رفاهی- خدماتی (بوستان، پارک، فضای جمعی، فضای بازی کودکان و غیره)، عدم سلامت و کیفیت محیطی، امنیت پایین فضاهای محله و تهدید سلامت شهروندان (اراضی بایر و رها، کشف سرقت، حضور معتادان و غیره) نیز می‌پردازند.

بر پایه یافته‌ها و تفاسیر فوق و با تکیه بر بیشترین فراوانی‌ها، در محلات انصار و اروند برای رفع مسائلی چون: کمبود کاربری‌های خدماتی (درمانی، ورزشی، فرهنگی، آموزشی)، عدم کارایی شبکه معابر، نبود زیرساخت‌های مناسب حمل‌ونقل، تأسیسات زیربنایی نامناسب، می‌توان به نقش «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» با تکیه بر مضامین: «B-الف ۶: مشارکت مؤثر دولت و شهرداری‌ها در تأمین و تخصیص بودجه لازم برای ارائه خدمات اجتماعی و خدمات شهری محدوده‌ها و محله‌های هدف» و «B-پ ۱: مکلف بودن دستگاه‌های عضو ستاد ملی و شهرداری‌ها بر اقدام شاخص‌های کیفیت محدوده‌ها و محلات هدف توسط برنامه‌های بهسازی، نوسازی، مقاوم‌سازی و ارتقاء دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله‌محور در چارچوب سند ملی» و نیز «قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» با کاربرد مضامینی چون: «C1: دولت مکلف است از طریق اعمال سیاست‌های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه‌ای نسبت به احیاء و بهسازی حداقل ده درصد از بافت‌های فرسوده شهری با رعایت سرانه‌های خدمات روبنایی و زیربنایی توسط بخش غیردولتی و شهرداری‌ها اقدام نماید»، «C4: ماده ۵۹: مکلفند در طول برنامه نسبت به احیاء،

در ذیل «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» نیز می‌توان به مضامین «B-الف-۵: اهداف کلان سند در دو حوزه پیشگیری و درمان مسائل محدوده‌ها و محله‌های هدف: بند ۱- پیش‌نگری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، بند ۲- ارتقاء فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی، بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آن‌ها با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌ها و محله‌های هدف و بند ۶- تحقق سبک زندگی پایدار در اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهرها» و «B-الف-۴: بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به‌نحوی که احساس امید و آسایش در خانواده‌ها به‌منظور بسیج توان‌های مادی و معنوی آن‌ها و تلاش و پیشرفت به‌سوی آینده بهتر مشهود باشد» و در ذیل «قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» نیز می‌توان به مضامینی چون: «C2: موضوعات خاص کلان فرابخشی: بهبود محیط کسب و کار، اشتغال، فضای مجازی، بهره‌وری تأمین منابع مالی اقتصادی کشور، نظام عادلانه پرداخت و رفع تبعیض، توانمندسازی محرومان و فقرا (با اولویت زنان سرپرست خانوار)، بیمه‌های اجتماعی و ساماندهی و پایداری صندوق‌های بیمه‌ای و بازنشستگی و پیشگیری و کاهش آسیب‌های اجتماعی و اجرای سند تحول بنیادین آموزش و پرورش، فرهنگ عمومی و سبک زندگی ایرانی- اسلامی» و «C5: ماده ۶۲: سامان‌بخشی مناطق حاشیه‌نشین تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران از طریق تدوین و اجرای سازوکارهای حقوقی، مالی و فرهنگی و توانمندسازی ساکنان بافت‌های واقع در داخل محدوده‌های شهری با مشارکت آن‌ها» اشاره نمود که نقش همگی در رفع مسائلی چون: ضعف بنیان اقتصادی خانوارها، کمبود فرصت اشتغال و عدم دسترسی به شغل مناسب در

محدوده، کمبود آگاهی شهروندان (سطح پایین سواد، مهارت و تخصص در ساکنین) و فقر فرهنگی و محرومیت اجتماعی و فقدان منزلت و هویت اجتماعی محله بدیهی است؛ لازم به ذکر است که مضمون B-الف-۵ علاوه بر مسائل فوق، به رفع مسئله عدم وجود همبستگی و تعامل در محله نیز می‌پردازد.

در نهایت نیز نقش مؤثر «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» با مضمون «A4: ماده ۱۱: به‌منظور تسریع در احیاء، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهرداری‌ها مکلفند در خصوص سهم عوارض، تراکم و حقوق مربوط به صدور پروانه و پایان کار ساختمانی به یکی از این روش‌ها اقدام نمایند: تقسیط حداقل سه ساله از زمان پروژه، دریافت سهم‌الشرکه بر اساس قرارداد مشارکت در زمان اتمام پروژه، دریافت گواهی سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری یا سایر اوراق بهادار طبق قانون، سایر رویه‌های تشویقی و تسهیل‌کننده مصوب شورای اسلامی شهر» در رفع مسائل: فقدان طرح مصوب بالادست و نیز اختلاف آراء و عدم هماهنگی نهادها (آستان قدس و شهرداری) استنباط می‌گردد.

همان‌طور که پیش‌تر بیان شد، از طرفی در راستای حل مسائل: عدم کارایی شبکه معابر، نبود زیرساخت‌های مناسب حمل‌ونقل و تأسیسات زیربنایی نامناسب، مضامینی چون B-الف-۶، B-پ-۱، C1، C4، D1 و D2 می‌توانند مؤثر واقع گردند و مضمون «A-ب-۲: شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند سالانه سهمی از اعتبارات مربوط به تملک دارایی‌های سرمایه‌ای خود در حوزه خدمات زیربنایی و سایر خدمات مطابق طرح‌های مصوب اختصاص دهند» در ذیل «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» نیز در این زمره قرار می‌گیرد و از طرف دیگر مسئله «کیفیت پایین مسکن (ریزدانگی و فرسودگی فزاینده ابنیه) ناشی از ضعف اقتصادی ساکنین و ضعف نظارتی» را نیز می‌توان توسط مضامین B-پ-۱ و A4، پاسخ داد.

در این تحلیل و در ذیل قوانین مذکور، مضامین متعدد دیگری با فراوانی‌های بالا وجود دارند، از جمله «B-الف-۲»، «B-الف-۳»، «B-الف-۹»، «B-الف-۱۰»، «B-الف-۱۱»، «B-الف-۱۲»، «B-الف-۱۳»، «B-الف-۲۲» و «B-الف-۲۶» و «D3» که هریک به نوبه خود بخشی از مسائل موجود در محلات انصار و اروند را مرتفع می‌نماید.

به‌طور کل، از انجام تحقیق حاضر می‌توان این‌گونه استنباط نمود که از سویی با توجه به اصلاح و تکمیل قوانین در فرایند زمان، قوانین جدیدتر معمولاً کامل‌تر از قوانین پیشین هستند، اما این بدان معنی نیست که قوانین جدیدتر لزوماً در رفع شبکه مسائل بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری نقش مؤثرتر و پیش‌برنده‌تری دارند، چراکه در این میان تعدادی از قوانین قدیمی‌تر نیز با توجه به محتوا و مضامین راهبردی و کلیدی که دارند، بخش زیادی از مسائل محله‌های هدف را پوشش می‌دهند؛ از سوی دیگر نیز این مسائل و مشکلات هستند که باعث تدوین و اصلاح قوانین می‌شوند؛ یعنی مشکلات در قوانین منعکس می‌شوند و قوانین نیز برطرف‌کننده و پوشش‌دهنده مسائل هستند و این نشان از یک چرخه کاملاً منطقی دارد. اما دستاورد اصلی پژوهش حاضر در تطبیق و تحلیل محتوای قوانین با مسائل محلات انصار و اروند این است که: ۱- شناخت چارچوب قانونی به‌عنوان راهنمایی برای تصمیم‌گیری عمل می‌کند که با توجه به وجود مسائل بافت، اقدامات مجاز و ممنوع در طرح بازآفرینی تبیین می‌شود و این امر به برنامه‌ریزان و توسعه‌دهندگان کمک می‌کند تا در این چهارچوب قانونی عمل کنند و از بروز تضادها و مشکلات حقوقی در مراحل بعدی پروژه جلوگیری گردد؛ ۲- به شناسایی فرصت‌های جدیدی برای توسعه و بازآفرینی محلات در جهت رفع مسائل موجود می‌پردازد (مانند استفاده از تسهیلات مالی یا معافیت‌های مالیاتی) و در عین حال نیز محدودیت‌ها و موانع قانونی را برای برنامه‌ریزی بهتر و اتخاذ تصمیمات هوشمندانه‌تر در جهت رفع مسائل شناسایی می‌کند؛ ۳- به شناسایی راهکارهایی برای تحقق توسعه پایدار در بازآفرینی

محلات می‌پردازد، چراکه بسیاری از قوانین و مقررات به اصول پایداری اشاره دارند و بررسی این قوانین می‌تواند به اطمینان از انطباق پروژه‌ها با این اصول کمک کنند؛ ۴- قوانین و مقررات می‌توانند چهارچوبی را برای همکاری بین‌نهادی (شهرداری، سازمان‌های دولتی، بخش خصوصی و غیره) در راستای حل مسائل محلات تبیین نمایند؛ ۵- به شناسایی نیازها و خواسته‌های جامعه محلی کمک می‌کند، که در نهایت منجر به طراحی پروژه‌هایی متناسب با این نیازها خواهد شد و در بسیاری از موارد نیز، قوانین الزاماتی برای مشارکت عمومی در فرآیندهای برنامه‌ریزی دارند که تحلیل این الزامات می‌تواند به افزایش مشارکت جامعه در بازآفرینی شهری کمک کند؛ ۶- ارزیابی اثرات اجتماعی و اقتصادی پروژه‌ها می‌تواند به شناسایی پیامدهای مثبت و منفی بازآفرینی شهری کمک کند و با تحلیل این اثرات می‌توان نتایج مورد انتظار را پیش‌بینی نمود و برنامه‌ریزی بهتری را در جهت رفع مسائل بافت انجام داد؛ ۷- به توسعه سیاست‌های جدید می‌انجامد، چراکه با شناسایی نقاط ضعف و کاستی‌ها، زمینه برای توسعه سیاست‌های جدید فراهم می‌شود و با توجه به تغییرات نیازها و شرایط اجتماعی، ممکن است نوآوری در سیاست‌گذاری برای تجدیدنظر در برخی از قوانین وجود داشته باشد.

نتیجه‌گیری

«بازآفرینی شهری» را می‌توان «پاسخی» به «مسائل شهری» دانست که به کاهش و یا حل پیکربندی پدیده‌های مرتبط با زوال یک ناحیه در ابعاد مختلف آن (کالبدی- عملکردی، فرهنگی- اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و غیره) می‌انجامد و به مسائل موجود در هر بعد پاسخ عمومی می‌دهد. لذا اهمیت بازآفرینی در حوزه مدیریت شهری غیرقابل انکار است که هدف و محصول نهایی آن «توسعه» در ناحیه‌ای شهری می‌باشد؛ توسعه‌ای که ناشی از «تغییرات» است و به‌دنبال خود «تغییراتی» را نیز به‌دنبال دارد. از طرفی نیز بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، برحسب قانون در ایران، در دستور کار وزارت مسکن

و شهرسازی و شهرداری‌ها قرار گرفته است. در این رابطه، قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران مشتمل بر قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ آیین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری؛ آیین‌نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۷) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و الحاقیه سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری)؛ قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری، می‌تواند به‌عنوان ابزاری برای مداخله گسترده‌تر مورد استفاده قرار گیرد. از این‌رو پژوهش حاضر نیز سعی بر آن داشته تا ضمن تحلیل محتوای کیفی متن قوانین و مقررات ملاک عمل سازمان بازآفرینی شهری ایران، از چارچوب‌های قانونی و پشتیبان برای توسعه این محلات و ایجاد تغییرات مثبت در آن برای رفع شبکه مسائل موجود گام بردارد.

یافته‌های تحقیق، به‌ترتیب نشان از کارآمدی «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، «قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران»، «آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی پایدار شهری» و «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» دارد و علت آن پشتیبانی، همسویی و اهمیت مضامین کلیدی و راهبردی مستخرج از تحلیل محتوای کیفی این قوانین در جهت رفع

شبکه مسائل محلات انصار و اروند نظیر: کمبود کاربری‌های خدماتی (درمانی، ورزشی، فرهنگی، آموزشی)، عدم کارایی شبکه معابر، نبود زیرساخت‌های مناسب حمل‌ونقل، تأسیسات زیربنایی نامناسب، کمبود سطح تجهیزات رفاهی-خدماتی (بوستان، پارک، فضای جمعی، فضای بازی کودکان و غیره)، عدم سلامت و کیفیت محیطی، امنیت پایین فضاهای محله و تهدید سلامت شهروندان (اراضی بایر و رها، کشف سرقت، حضور معتادان و غیره)، ضعف بنیان اقتصادی خانوارها، کمبود فرصت اشتغال و عدم دسترسی به شغل مناسب در محدوده، کمبود آگاهی شهروندان (سطح پایین سواد، مهارت و تخصص در ساکنین) و فقر فرهنگی و محرومیت اجتماعی و فقدان منزلت و هویت اجتماعی محله، عدم وجود همبستگی و تعامل در محله، فقدان طرح مصوب بالادست و نیز اختلاف آراء و عدم هماهنگی نهادها (آستان قدس و شهرداری)، کیفیت پایین مسکن (ریزدانگی و فرسودگی فزاینده ابنیه) ناشی از ضعف اقتصادی ساکنین و ضعف نظارتی می‌باشد.

در مجموع با مروری بر منابع و مطالعات در این حوزه مشخص شد، در تجارب ایران به‌لحاظ سیاست‌گذاری‌ها و قوانین موجود ملی، با وجود راهبردهای برنامه‌های توسعه کشور و تلاش مجموعه دولت اعم از وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، شبکه بانکی، شهرداری‌ها، شرکت‌های خدمات‌رسان و سایر نهادهای ذی‌ربط، اقدام چشمگیری در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رخ نداده است و از عمده دلایل آن می‌توان به نبود الگوهای اجرایی مناسب مبتنی بر بوم‌شناختی شهرهای کشور و فقدان مکانیزم‌های قانونی و اجرایی در سطوح محلی تا ملی اشاره نمود، و این در حالی است که اگر مجموعه قوانین از ابعاد محتوایی، درجه اعتبار، پوشش موضوعی و فضایی، از قوت و کیفیت حقوقی و موضوعی لازم برخوردار باشند، با فراهم آوردن بسترهای لازم قانونی می‌توانند نقشی اساسی در توسعه محلات فرسوده و ناکارآمد شهری و به‌تبع آن توسعه شهری داشته باشند.

Korkmaz, C., Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: assessing the performance of the north Ankara urban regeneration project. *Habitat International*, 95(102081):1-14.

Mashhad Municipality. (2018). Atlas of neighborhoods in Mashhad metropolis, Ansar and Arvand neighborhoods. (in Persian)

Nourian, F., Aryana, A. (2012). An analysis of how law supports public participation in urban regeneration (Case study: Imam Ali (A) Square in Isfahan). *Fine Arts*, 17(2), 15-27. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2012.30156> (in Persian)

Poggesi, S. (2007). Public Private Partnership for Urban Regeneration: the Case of the Urban: 20-23.

Ramazani-Vafa, R. (2016). Spatial distribution of dilapidation in the Imamzadeh Jaafar neighborhood of Piranshahr with an emphasis on sustainable urban regeneration. Master's thesis, Payame Noor University, Tehran. (in Persian)

Rahimi, H., Heidari, M. (2023). Residents' Evaluation of the Effectiveness of the Urban Regeneration and Renewal Laws in the Decayed Districts of Hamidia City, Iran. *Geography and Territorial Spatial Arrangement*, 13(46), 177-182. 10.22111/gaij.2023.43113.3052 (in Persian)

Safaeepour, M., Hajipour, N. (2022). An Analysis of the regeneration of Ahvaz metropolis worn-out urban textures using future studies and scenario planning. *Geographical planning of space quarterly journal*, 12(4), 39-58. 10.30488/gps.2021.292144.3422 (in Persian)

Sarrafi, M. (2015). Special issue on quality in urban regeneration experiences. Specialized Mother Company for Urban Development and Renovation of Iran (Second Office). (in Persian)

Shah Karami, A. (2016). Prioritize of Intervention Zones in Central Deteriorated

Refrence

Abedi, S. (2019). An analysis of the role of urban regeneration financing tools in higher-level documents and development program laws in Iran. *Rahyaft*, (74), 31-51. <https://doi.org/10.22034/rahyaft.2019.13765> (in Persian)

Akbari, N., Andalib, A., Toghyani, S., Mohamadi, M. (2021). Identifying barriers to achieving recreational goals in the planning of urban decay laws. *jgs*. 21(61): 464-447. doi:10.52547/jgs.21.61 (in Persian)

Andalib, A. (2013). Principles of urban renewal (A new approach to dilapidated fabrics). Tehran: Azarakhsh, pp. 42-57. (in Persian)

Bigbabayi, B., Norouzi, R., Ghassami Gahrizheh, E., Haghi, H. (2015). Urban rights and laws of municipalities and sustainable development in Iran. International Conference on New Achievements in Civil Engineering, Architecture, Environment, and Urban Management. Tehran, Idea Managers Institute of the Capital Veera. <https://civilica.com/doc/389708> (in Persian)

Boorbour, K. (2013). Pathology of the legislative process in Iran. Master's thesis, Faculty of Law, Islamic Azad University, Tehran Central Branch. (in Persian)

Ghahramani, M., Ghahramani, G. R. (2011). Improvement and renewal of dilapidated fabrics with an emphasis on identity-making. Third National Conference on Urban Engineering, Sanandaj. <https://civilica.com/doc/130048> (in Persian)

Jovani Dizaji, A. (2011). Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region. Ganj-e Honar, First Edition. (in Persian)

Kazemian, G. R. (2002). Identification and preliminary evaluation of informal settlements in urban laws of Iran. *Haft Shahr*, 3(8), 70-76. (in Persian)

Fabrics of Arak City According to Functional, socio-Economic and Environmental Indicators. *Baghe Nazar*, 13(39), pp. 57-66. (In Persian)

Wang, H., Shen, Q., Tang, B. S. (2015). GIS-based framework for supporting land use planning in urban renewal: Case study in Hong Kong. *J. Urban Plann. Dev.* 141.

Wang, Y., Li, J., Zhang, G., Li, Y., Asare, M. H. (2017). Fuzzy evaluation of comprehensive benefit in urban renewal based on the perspective of core stakeholders. *Habitat Int.* 66, 163-170.

Zangi Abadi, A., Moayedfar, S. (2012). The approach to urban regeneration in dilapidated fabrics: The windcatcher neighborhood of Yazd City. *Arman Shahr*, 5(9), 297-314. <https://www.armanshahrjournal.com/article/33263.html> (in Persian)

Zangisheih, S., Meshkini, A., Ghaed Rahmat, S., Rafieian, M. (2024). Pattern Sustainable quality-oriented regeneration in slum urban fabric case study: Kermanshah city. *Human Geography Research Quarterly*, 56(2), 271-292. <http://doi.org/10.22059/JHGR.2023.351348.1008567> (in Persian)

Zebardast, E. (2017). Exploratory Factor Analysis in Urban and Regional Planning, *Honarhaye Ziba-Memari Va Shahrsaz*, 22(2), pp. 5-18. (In Persian)

Zhang, W., Zhang, X., Wu, G. (2021). The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. *Land Use Policy*, 106, 105448.

Zheng, W., Shen, G. Q., Wang, H., Hong, J., Li, Z. (2017). Decision support for sustainable urban renewal: A multi-scale model. *Land Use Policy*, 69, 361-371.

